



ULLENSAKER  
KOMMUNE

# Kommuneplan for Ullensaker Arealdelen 2027-2037

## PLANPROGRAM

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 28.04.2026, PS 41/26

## Innhold

<b>Bakgrunn og formål.....</b>	<b>3</b>
<b>Rammer for planarbeidet.....</b>	<b>6</b>
<b>Arealstrategi for Ullensaker kommune.....</b>	<b>10</b>
<b>Bærekraftig samfunnsutvikling .....</b>	<b>11</b>
<b>Plantema som skal vurderes .....</b>	<b>12</b>
<b>Evaluering av gjeldende arealdel.....</b>	<b>17</b>
<b>Gjennomgang og vurdering av eldre planer .....</b>	<b>18</b>
<b>Kunnskap og utredningsarbeid .....</b>	<b>19</b>
<b>Medvirkning .....</b>	<b>22</b>
<b>Høring og offentlig ettersyn .....</b>	<b>24</b>
<b>Arealinnspill.....</b>	<b>25</b>
<b>Fremdriftsplan og prosess .....</b>	<b>26</b>

Vedlegg 1: Arealstrategi for Ullensaker kommune (utdrag av kommuneplanens samfunnsdel)

*Foto på forside og bakside: Stein Westengen, Sandtjern (naturresevat i Ullensaker)*



*Utsnitt av Ullensaker (Google earth)*

## Bakgrunn og formål

### Hva er en kommuneplan?

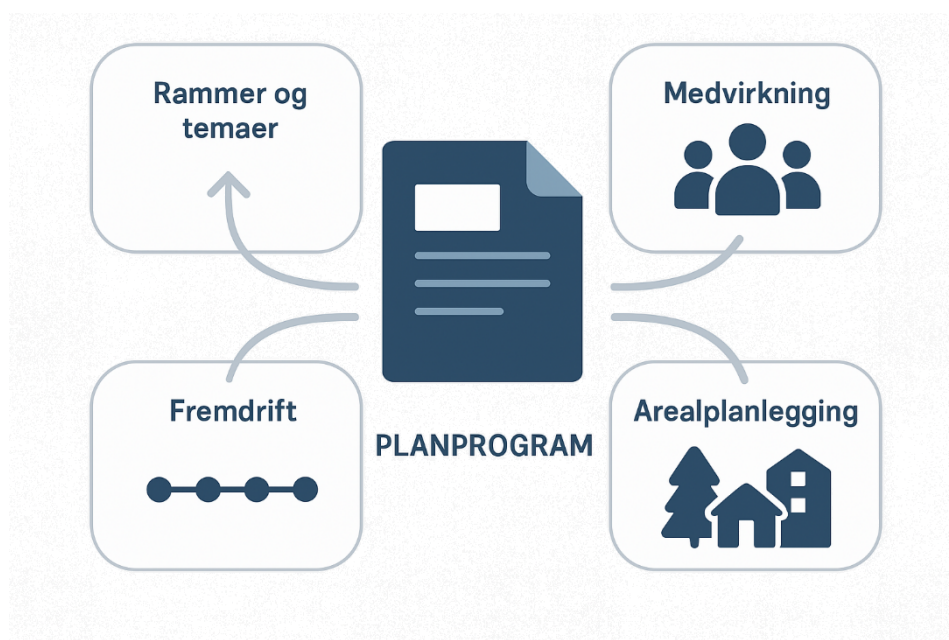
Kommuneplanen utgjør, sammen med økonomiplanen, kommunens viktigste styringsdokument, og fastsetter rammer for den langsiktige utviklingen av kommunen – både fysisk, sosialt, økonomisk og miljømessig. En kommuneplan består av to hoveddeler: en samfunnsdel og en arealdel.

Samfunnsdelen redegjør for kommunens visjon, målsettinger og prioriterte satsingsområder for den langsiktige samfunnsutviklingen, samt kommunens arealstrategi. Økonomiplanen utgjør kommuneplanens handlingsdel. [Kommuneplanens samfunnsdel](#) ble vedtatt av kommunestyret den 2. september 2025 i sak 74/25. Arealdelen angir hvordan kommunens arealer skal disponeres, og gir føringer for den faktiske arealutviklingen. [Gjeldende arealdel](#) ble vedtatt av Kommunestyret den 23. mars 2021 i sak 18/21 og senere oppdatert på bakgrunn av vedtak i Kommunal- og distriktsdepartementet den 14.06.24. Det er arealdelen som nå skal rulleres.

### Hva er et planprogram?

Planprogrammet er en slags oppskrift på hvordan kommunen skal arbeide med den nye arealdelen av kommuneplanen. Planprogrammet forklarer hva kommunen skal se nærmere på, hvilke rammer som gjelder og hvilke temaer som er viktige å vurdere i prosessen.

Planprogrammet sier også hvordan innbyggere, andre myndigheter, samt lag og foreninger skal få være med og påvirke planen i planprosessen. Ettersom arealplanlegging handler om hvordan kommunen forvalter og utvikler ulike områder i kommunen, er det viktig at mange stemmer blir hørt. Planprogrammet viser også en skisse til fremdriften av planarbeidet, slik at man kan følge prosessen fra start til slutt. På den måten legger planprogrammet grunnlaget for en åpen og inkluderende prosess, slik at alle kan bidra til å forme et Ullensaker som fungerer godt for både dagens og fremtidens innbyggere.



## Hvorfor trenger vi en ny arealdel av kommuneplanen?

Det er nødvendig å rullere kommuneplanens arealdel for å tilpasse planverket til nye rammebetingelser og endrede forutsetninger. Siden vedtak av gjeldende arealdel har kommunen fått ny og oppdatert kunnskap, og det har kommet nye internasjonale, nasjonale og regionale forventninger og føringer. I tillegg har kommunen vedtatt en ny samfunnsdel, med nye mål og satsningsområder, og en oppdatert arealstrategi. For å sikre en god og kunnskapsbasert utvikling kreves det derfor en helhetlig gjennomgang og oppdatering av arealdelen.

## Mål for arbeidet med ny arealdel:

Dette planprogrammet setter rammene for hvordan kommunen skal arbeide med kommuneplanens arealdel, og hva kommunen ønsker å oppnå med planarbeidet.

For Jessheim by er nye føringer og forventninger til utviklingen ivarettatt gjennom *Byplan Jessheim 2050*, fokuset ved denne rulleringen vil derfor være resten av kommunen, inkludert tettstedene.

En ny arealdel skal bidra til:

- bedre samsvar med målene i samfunnsdelen, arealstrategien og kommunens økonomi
- bedre samsvar med internasjonale, nasjonale og regionale føringer
- tydelig styring av arealutviklingen
- forenkling av kommunens samlede planportefølje
- effektive plan- og byggesaksprosesser

Plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, utredninger og analyser utarbeides i tråd med disse målene.

## Sammenheng med samfunnsdelen

Når det utarbeides ny versjon av kommuneplanens arealdel, er det et mål å skape en god sammenheng med den nye [samfunnsdelen](#). Samfunnsdelen fastsetter kommunens visjon og langsiktige samfunns mål, som viser retning for samfunnsutviklingen i Ullensaker. I tillegg er det seks prioriterte satsningsområder med tilhørende hovedmål, som legger føringer for den prioriterte innsatsen i de kommende årene.

Kommuneplanens arealdel skal gjennom den fysiske arealplanleggingen, være med på å styrke satsningsområdene og bidra til at kommunen kan nå målene i samfunnsdelen. Dette vil være med på å sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av kommunen. Sosial bærekraft skal være et overbyggende prinsipp ved denne rulleringen. Dette innebærer at hensynet til gode levekår, deltakelse og like muligheter skal inngå som en integrert del av vurderingene i planprosessen. På den måten kan kommuneplanens arealdel bidra til utvikling av inkluderende, trygge og rettferdige lokalsamfunn i hele kommunen.

Figuren på neste side viser visjon, mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel.

Visjon:  
**ULLENSAKER MULIGHETSLANDET**

Langsiktige samfunns mål:

Ullensaker skal være et godt sted å bo og leve, for alle innbyggere nå og i fremtiden	I Ullensaker har alle like muligheter og like rettigheter, uavhengig av bakgrunn	Ullensaker har et fremtidsrettet tjenestetilbud, der innbyggerne får rett tjeneste til rett tid	Ullensaker har et variert og attraktivt arbeidsmarked
---	--	---	---

Satsningsområder med tilhørende hovedmål:

<p><b>Attraktive og helsefremmende by- og lokalsamfunn</b></p> <p>Attraktive og stabile boligområder med et variert boligtilbud</p> <p>Trygge og inkluderende nærmiljøer som fremmer aktivitet og deltakelse for alle</p> <p>Variert tilbud og gode arenaer innen idrett, kultur og frivillighet</p> <p>Jessheim er en attraktiv regionby</p> <p>Helhetlig sosial og teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet</p>	<p><b>Variert næringsstruktur og kompetanse</b></p> <p>Variert næringsstruktur i kommunen, og flere service- og kontorarbeidsplasser i byen</p> <p>Variert utdanningsbakgrunn i befolkningen</p> <p>Lokale utdanningstilbud for høyere utdanning</p>	<p><b>Fremtidsrettet velferdstilbud</b></p> <p>Trygge og robuste barn og unge med gode grunnleggende ferdigheter</p> <p>Eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig</p> <p>Innbyggerne får rett tjeneste til rett tid</p> <p>Funksjonelle og tilpassede bygg som ramme for tjenestene, nå og i fremtiden</p>
<p><b>Bærekraftig organisasjon</b></p> <p>Forsterket regional utvikling og innsats</p> <p>Nytenkende og utviklingsorientert organisasjon</p> <p>Attraktiv arbeidsgiver med kompetente ansatte</p> <p>Effektiv ressursutnyttelse og sunn kommuneøkonomi</p>	<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b></p> <p>Forebygge og være forberedt på å håndtere uønskede hendelser og krisesituasjoner</p> <p>Motvirke, redusere og tilpasse oss konsekvensene av klimaendringene</p> <p>Bidra til å styrke jordvern og matsikkerhet</p>	<p><b>Regionalt samarbeid</b></p> <p>Utvikle og styrke samarbeidet rundt tjenesteyting og felles løsninger</p> <p>Bygge kompetanse, kunnskap og fagmiljøer på tvers av kommunegrensene</p> <p>Utnytte og videreutvikle regionens konkurransefortrinn</p>

## Rammer for planarbeidet

Planarbeidet skal sikre at nasjonale og regionale hensyn til blant annet samfunnssikkerhet, energiforsyning, drikkevann, transportinfrastruktur og ressursgrunnlag ivaretas, samtidig som kommunen opprettholder sitt lokale handlingsrom.

### Lover

Plan- og bygningsloven legger rammene for all arealplanlegging i kommunen. Den skal sikre at ulike samfunnsinteresser ivaretas og at arealutviklingen er bærekraftig. I tillegg må kommunen, i sin arealforvaltning, også forholde seg til flere andre lover, blant annet naturmangfoldloven, jordlova, forurensningsloven, folkehelseloven, vannressursloven, sivilbeskyttelsesloven og kulturminneloven.

### Internasjonale og nasjonale føringer

Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel må kommunen forholde seg til både internasjonale og nasjonale forventninger, retningslinjer og føringer. Dette inkluderer blant annet FN's bærekraftsmål.

## FN's bærekraftsmål

FN's bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Målene består av 17 hovedmål og 169 delmål, og skal bidra til en bærekraftig utvikling både globalt og lokalt.

Kommunal arealplanlegging er et av de mest virkningsfulle verktøyene for å nå nasjonale og globale mål. Gjennom lokal fysisk planlegging er det mulig å påvirke hvordan samfunnet og arealene utvikler seg og benyttes.

For Ullensaker er FN's bærekraftsmål et viktig rammeverk for planlegging og prioritering. Bærekraftsmålene gir retning for hvordan samfunnet kan utvikles på en måte som ivaretar både miljø, sosiale forhold i befolkningen og økonomisk vekst. I kommuneplanens samfunnsdel er hovedmålene under hvert satsningsområde koblet opp mot FN's bærekraftsmål.



I tillegg til FN's bærekraftsmål, må kommunen forholde seg til nasjonale mål for klima og miljø, samfunnsikkerhet, bolig- og transportpolitikk, samt retningslinjer for bærekraftig arealforvaltning. Slike føringer er viktige for å sikre at lokal og regional planlegging skjer i tråd med nasjonale interesser og mål.

I planprosessen vil det derfor være nødvendig å vurdere hvordan kommuneplanens arealdel kan følge opp og operasjonalisere de nasjonale føringene:

- [Den europeiske landskapskonvensjonen, T-1475](#)
- [FNs konvensjon om barnets rettigheter](#)
- [FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne \(CRPD\)](#)
- [Parisavtalen](#)
- [Naturavtalen](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, 20.6.2023](#)
- [Statsforvalterens forventningsbrev 2026. Statlige forventninger til kommunene og føringer for kommunal planlegging, 21.01.2026.](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.9.1995](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energi, 20.12.2024](#)
- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 20.12.2024](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, T-1078](#)
- [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, 11.6.2021](#)
- [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, 25.4.2012.](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 21.05.2021](#)
- [Meld. St. 40 \(2020-2021\) Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030](#)
- [Meld. St. 14 \(2023–2024\) - Nasjonal transportplan 2025–2036](#)
- [Meld. St. 13 \(2023–2024\) Bustadmeldinga](#)
- [Felles innsats for økt boligbygging, Regjeringen 5.09.2025](#)
- [NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder- Som problem og ressurs](#)
- [Nasjonal jordvernstrategi 2023, fra Prop. 121S \(2022-2023\).](#)
- [Nasjonal strategi for urbant landbruk \(2021\)](#)
- [Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.5.2014. NVE](#)
- [Meld. St. 28 \(2022-2023\) Gode bysamfunn med små skilnader](#)
- [Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#)
- [NOU 2023:25- Omstilling til lavutslipp](#)
- [Rom for kvalitet, Nasjonal arkitekturstrategi \(KDD, 2025\)](#)

## Regionale føringer

I tillegg til nasjonale føringer må kommunen forholde seg til regionale føringer, forventninger og planer. De regionale føringene er viktige for å sikre helhetlig utvikling på tvers av kommunegrenser, og i et regionalt perspektiv. I planprosessen vil det derfor være nødvendig å vurdere hvordan kommuneplanens arealdel kan tilpasses og følge opp de regionale rammene:

- [Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus \(PDF, 8 MB\) \\*](#)
- [Regional plan for økt livskvalitet og deltakelse i Akershus 2025-2036](#)
- [Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030 – Aktivitetsløftet \(PDF, 12 MB\) \\*](#)
- [Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus \(PDF, 717 kB\) \\*](#)
- [Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus \(PDF, 2 MB\) \\*](#)
- [Handlingsplan for klima 2025-2028 – Akershus fylkeskommune](#)
- [Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av Fylkestinget i november 2019 \(PDF, 11 MB\) \\*](#)
- [Regional plan for masseforvaltning i Akershus \(PDF, 6 MB\) \\*](#)
- [Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027](#)
- [Raskere frem, tryggere hjem – Handlingsprogram for samferdsel 2025–2028 - Akershus fylkeskommune](#)

\* Akershus fylkeskommune og Oslo kommune samarbeider om å revidere regional plan for areal og transport. Det er utarbeidet et nytt planprogram for Regional plan for areal og mobilitet, denne planen vil helt eller delvis erstatte flere av de nevnte regionale planene (markert med \*). Kommunen er koblet på arbeidet og vil i den grad det er mulig forholde seg til de nye planlagte føringene.

## Kommunale planer og strategier

Kommunen har en stor planportefølje som består av overordnede arealplaner og sektorvise planer med arealmessige konsekvenser. I arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen, vil disse bli vurdert. Dette er viktig for å sikre en god sammenheng mellom overordnet planlegging og sektorvise satsinger. Nedenfor er de mest relevante listet opp (listen er ikke uttømmende):

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2025- 2035](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2021-2030](#)
- [Byplan Jessheim 2050](#)
- [Kommunedelplan Kløfta](#)
- [Kommunedelplan Nordkisa](#)
- [Kommunedelplan Borgen](#)
- [Kommunedelplan for Kulturmiljø 2025-2035](#)
- [Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2015-2019](#)
- [Strategi for naturmangfold 2024-2040](#)
- [Strategi for klima og energi 2023-2030](#)
- [Strategidokument for landbruk 2014- 2026](#)
- [Hovedplan vann, avløp og vannmiljø 2025-2070](#)
- [Masterplan for reiseliv i Gardermoregionen 2035](#)
- [Skolebruksplan 2021-2031](#)
- [Barnehagebehovsplan 2023-2033](#)
- [Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035](#)

## Veiledere og verktøy

Statlige og regionale myndigheter har utviklet en rekke ulike veiledere og verktøy som skal understøtte arbeidet med kommunal planlegging. Dette er dokumenter som skal bidra til å sikre at kommunen ivaretar lovkrav, nasjonale og regionale forventninger, og viktige miljø- og samfunnssikkerhetshensyn i planleggingen.

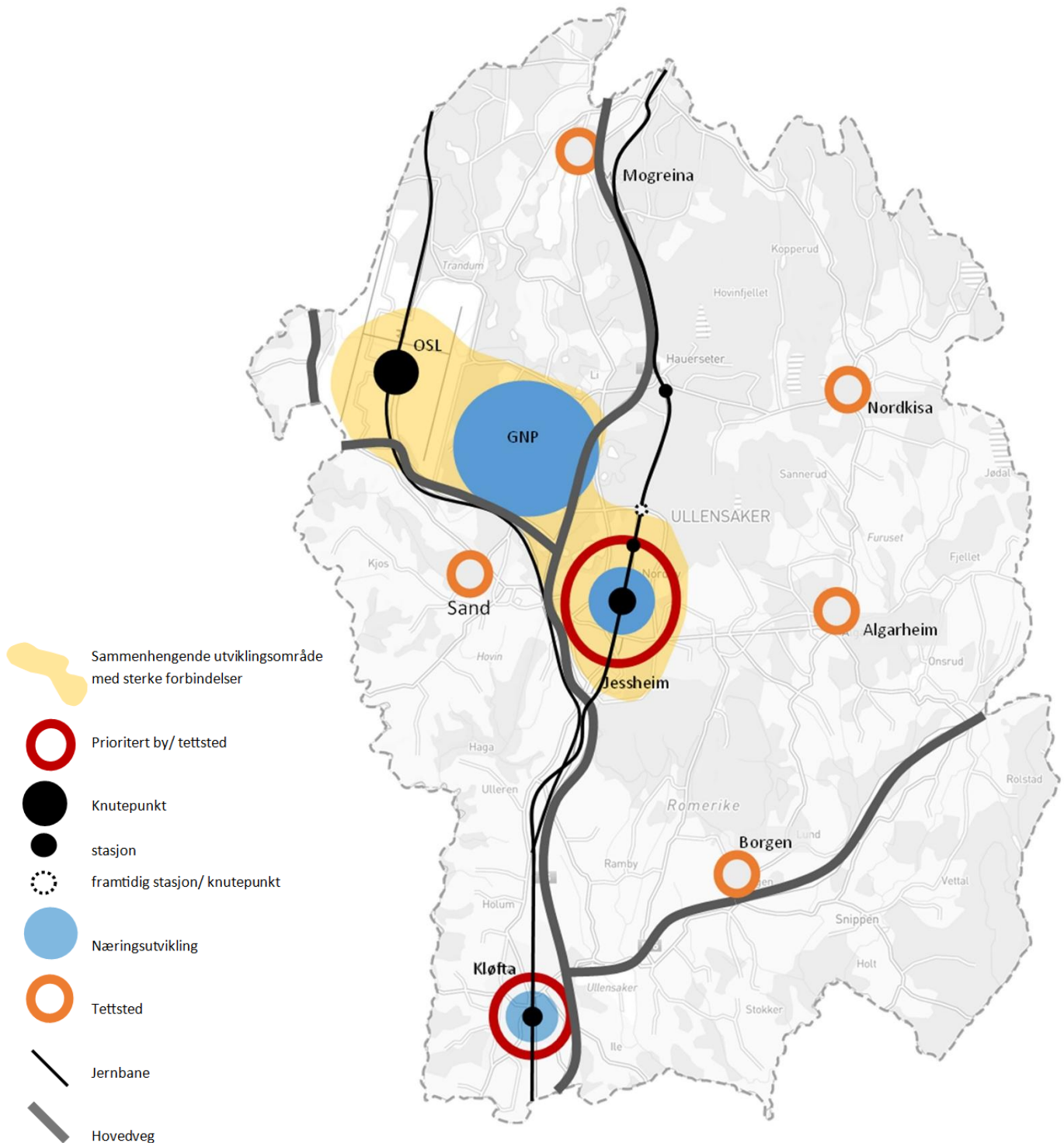
Nedenfor er det listet opp relevante veiledere knyttet til de temaene som skal vurderes ved denne rulleringen av kommuneplanen (listen er ikke uttømmende):

- Kartløsning for planreserve: [Planreserve for Akershus, Buskerud og Østfold \(2024\)](#)
- Kartbasert kunnskapsgrunnlag: [Arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold fylker \(2026\)](#)
- Klimagasskalkulator: [Klimagasskalkulator \(NIBIO, 2026\)](#)
- Veileder: [Samfunnssikkerhet i samfunns- og arealplanlegging \(DSB, 2017\)](#)
- Rundskriv: [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling \(KMD, 2018\)](#)
- [Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkosomheter \(DSB, 2016\)](#)
- Veileder: [Sikkerhet mot kvikkleireskred \(NVE, 2019\)](#)
- Veileder: [Barn og unge i plan og byggesak \(KDD, 2025\)](#)
- Veileder: [Gravplassveileder.no](#)
- Veileder: [Masseforvaltning i kommunene \(Viken fylkeskommune, 2023\)](#)
- Veileder: [Universell utforming i planlegging \(KMD, 2021\)](#)
- Veileder: [Universell utforming i kommunal arealplanlegging \(Universell Utforming AS, 2024\)](#)
- Veileder om sambruk av bygg: [Skolen som kulturarena \(Viken fylkeskommune, 2023\)](#)

## Arealstrategi for Ullensaker kommune

Arbeidet med kommuneplanens arealdel skal følge opp prinsippene og retningen som er lagt i [arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel 2025-2035](#). Arealdelen vil konkretisere arealstrategien gjennom tydelige føringer for arealbruk og utbyggingsmønster, og skal bidra til en helhetlig og bærekraftig utvikling av Ullensaker.

Kartet under er en oppdatert illustrasjon av kommunens arealstrategi, som inkluderer den viktigste infrastrukturen.



## Bærekraftig samfunnsutvikling

### Økonomisk bærekraft

Ullensaker kommune har hatt høy befolkningsvekst over flere år. Dette gir økt press på kommunens infrastruktur og behov for store investeringer, særlig innen skole, barnehage, kulturarenaer, samt helse- og omsorgstjenester. Samtidig har skatteinntektene per innbygger i Ullensaker, sett opp mot landsgjennomsnittet, hatt en nedadgående trend. Dette utfordrer kommunens økonomiske handlingsrom. For å møte disse utfordringene må kommunen prioritere arealutvikling som reduserer behovet for kostnadskrevede tjenester og investeringer, fremmer folkehelse, og bidrar til sosial bærekraft. Gode nærmiljøer med tilgang til natur, møteplasser og aktivitetstilbud kan blant annet styrke innbyggernes helse og trivsel, og på sikt redusere presset på kommunale tjenester.



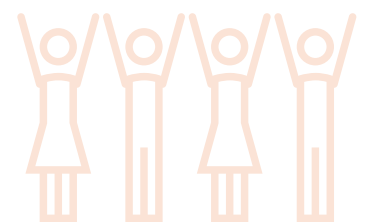
### Natur, klima og klimatilpasning

Ullensaker kommune står overfor betydelige klima- og miljøutfordringer. Betydelig utbyggingspress i kommunen har ført til omfattende nedbygging av natur. Det må tas aktive grep for å møte klima- og miljøutfordringene. Global oppvarming og økende naturinngrep krever at vi tenker nytt om hvordan vi bruker ressurser, forflytter oss og planlegger arealene. Ullensaker kommune vil bidra til reduserte utslipp og et grønnere samfunn gjennom praktiske, kostnadseffektive og lokalt tilpassede løsninger. Klimahensyn skal forenes med næringsutvikling, velferd, samfunnsikkerhet og arbeidsplasser. Prinsipper for sirkulær økonomi, ressursutnyttelse og teknologiutvikling skal benyttes der det er hensiktsmessig. Planarbeidet skal bygge på kunnskap, gjennomførbarhet og lokale prioriteringer.



### Sosiale forhold

Ullensaker kommune har en ung og mangfoldig befolkning, og den store inn- og utflyttingen fører til mange nye innbyggere i kommunen hvert år. Samtidig blir det stadig flere eldre innbyggere, også i Ullensaker. Til sammen gir dette kapasitetsutfordringer innen både oppvekst- og helsesektoren i kommunen. I tillegg er levekårsutfordringer og sosial ulikhet et økende problem i samfunnet. Dette skyldes blant annet forskjeller når det gjelder utdanningsnivå, inntekt, arbeidstilknytning og boforhold, både mellom innbyggere og mellom områder i kommunen. Livekårsutfordringer øker risikoen for utenforskap. Gjennom arealprioriteringer, boligutvikling og utvikling av inkluderende og helsefremmende nærmiljøer med et bredt kultur- og aktivitetstilbud, vil kommunen forebygge opphoping av levekårsutfordringer. Det er et mål å sikre en mer variert befolknings sammensetning og gode lokalmiljøer.



*«Alt henger sammen med alt! Å være en kommune i vekst betyr ikke bare utfordringer, det gir også kommunen mulighet til å påvirke den videre utviklingen»*

*- Perspektivmeldingen 2025*

## Plantema som skal vurderes

### Attraktiv stedsutvikling med kvalitet

God arkitektur og stedstilpasning er avgjørende for å videreføre stedsidentitet og skape attraktive og levende lokalsamfunn. Estetisk kvalitet, lokale særpreg og gode møteplasser bidrar til trivsel, identitet og tilhørighet, og er viktige elementer for å sikre trygge og stabile nabolag, med en variert befolkning. I arbeidet med kommuneplanens arealdel ønsker kommunen å tydeliggjøre forventninger og føringer knyttet til visuell karakter, kvalitet og estetikk i fremtidig utbygging. Samtidig ønsker kommunen å sikre et mangfold av funksjoner knyttet til aktiviteter og tilbud som fremmer inkluderende nærmiljøer. Klimatilpasning og etablering av robuste tettstedsområder skal bidra til attraktivitet. Dette er sentralt for å sikre at nye prosjekter samsvarer med kommunens mål.

### Boliger og boligutvikling

Ullensaker kommune har i dag en stor boligreserve, det vil si arealer som er regulert til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. For å sikre at kommuneplanens arealdel samsvarer med faktisk utbyggingstakt og kommunens økonomiske rammer, er det nødvendig med en gjennomgang av boligreserven. Ved å styre boligutviklingen mot allerede tilrettelagte utbyggingsområder, kan kommunen redusere behovet for nye investeringer i sosial og teknisk infrastruktur. Kommunen vil også se på hvordan planverket kan gjøre det enklere å bygge boliger raskere, ved å sikre mer effektive plan- og byggesaksprosesser, med tydelige og mindre detaljerte bestemmelser.

I planarbeidet skal kommunen vurdere både boligbehov og boligreserve. Disse vurderingene må bygge på kunnskap om forventet befolkningsvekt og demografiendringer. En kunnskapsbasert tilnærming vil gjøre det lettere å gjøre prioriteringer i kommunens arealplanlegging. Målet er å legge til rette for en variert befolkningssammensetning gjennom utvikling av ulike boligtyper og boformer som møter ulike behov i befolkningen. Boligutviklingen skal samtidig bidra til inkluderende og helsefremmende nærmiljøer, motvirke opphopning av levekårsutfordringer og styrke lokalsamfunnene, slik at alle innbyggere får tilgang til attraktive, trygge og egnede boliger. Dette inkluderer også tilrettelagte boliger for eldre og personer med spesielle behov.

### Sosial og teknisk infrastruktur

Ved rulleringen av kommuneplanens arealdel er det viktig å vurdere kommunens fremtidige arealbehov knyttet til sosial og teknisk infrastruktur, som for eksempel: *skole, barnehage, helse- og omsorgstjenester, og kultur- og aktivitetstilbud, men også vei, vann, avløp, renovasjon og lignende*. Dette er avgjørende for å sikre at kommunen er rustet til å møte befolkningsveksten og endrede behov over tid. En helhetlig tilnærming, der arealutviklingen sees i sammenheng med kommunens behov for teknisk og sosial infrastruktur, er nødvendig for å styrke kommunens måloppnåelse og sikre en mer forutsigbar vekst. Samtidig er det viktig å vurdere om kommuneplanens arealdel kan bidra til å sikre flerbruk av lokaler, særlig for arealer avsatt til offentlig tjenesteyting. Dette kan sikre både effektiv arealutnyttelse og god forvaltning av kommunens økonomiske ressurser.

### Samfunnssikkerhet og beredskap

Ullensaker kommune har viktige oppgaver innen samfunnssikkerhet og beredskap som vertskapskommune for Oslo lufthavn og en av landets største næringsparker. Kommunen ligger

strategisk plassert, og har viktig nasjonal infrastruktur i kommunen. I lys av den geopolitiske situasjonen, og økt fokus på beredskap, forsvar og sikkerhet i nasjonal politikk, ønsker kommunen å bidra aktivt til samfunnsikkerheten gjennom arealplanleggingen. Dette innebærer blant annet vurderinger knyttet til forsvar og forsvarsindustri, matberedskap, håndtering av naturfare og arealer til kritisk infrastruktur.

Kommunen har det totale beredskapsansvaret for alle som til enhver tid oppholder seg i kommunen. Det er derfor avgjørende å sikre trygg og forutsigbar teknisk infrastruktur, inkludert vann, avløp og drikkevann, samt effektiv forflytning av varer, tjenester og mennesker. I arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen vil det være viktig å vurdere kapasitet og tilgjengelighet til offentlige tilfluktsrom, krysningspunkter på vei og bane, og hvordan ulike funksjoner plasseres i landskapet og i forhold til hverandre. Dette for å styrke beredskapen og redusere risiko for innbyggere og samfunn.

### *Forsvaret*

Kommunens strategiske plassering gjør Ullensaker særlig relevant i arbeidet med nasjonal beredskap og forsvar. I rulleringen av kommuneplanens arealdel vil det derfor være viktig å vurdere konkrete arealbehov knyttet til forsvarsformål og forsvarsindustri, herunder områder for militær aktivitet, logistikk og støttefunksjoner. Kommunen vil også se nærmere på hvordan planleggingen kan legge til rette for et tettere og mer strukturert samarbeid med Forsvaret og relevante statlige aktører. Målet er å sikre at nasjonale behov ivaretas på en måte som er godt forankret lokalt, og som skjer i samspill mellom aktørene.

### *Matberedskap og jordvern*

Geopolitisk urolighet og endringer innen global handel har ført til økt fokus på matberedskap og jordvern både på nasjonalt og lokalt nivå. Dette er derfor et sentralt tema i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Regjeringens plan for økt selvforsyning legger opp til at Norge skal produsere 50 % av maten selv. Nasjonale myndigheter anbefaler at kommunene vurderer en jordvernstrategi som del av den overordnede planleggingen. Ullensaker vil derfor se nærmere på hvordan matjord og dyrkbare arealer kan sikres og inngå i en langsiktig strategi for matsikkerhet og jordvern.

### *Naturfare og klimatilpasning*

Endringer i klima stiller stadig større krav til arealplanleggingen. Økt nedbør, varmere klima og hyppigere ekstremvær gjør det nødvendig å styrke arbeidet med klimatilpasning og forebygging av skader som følge av naturhendelser. Store deler av kommunen ligger under marin grense og omfattes av aktsomhetsområder for kvikkleireskred og flom. Utbygging og flere tette arealer fører til mer avrenning i flomveiene, som igjen renner ut i skredutsatte raviner. Dette forsterker behovet for lokal overvannshåndtering, sikring mot flom og skred og en bærekraftig arealutvikling. I rulleringen av kommuneplanens arealdel vil kommunen se nærmere på hvordan planen kan bidra til å redusere risiko og ivareta sikkerhet for innbyggere, bygg og infrastruktur. Kommunen har blant annet fått ny kunnskap om faresoner og sikringsbehov.

## **Energi**

Energitilgang er en forutsetning for god levestandard, og energibehovet øker både lokalt og globalt. Økningen skyldes blant annet befolkningsvekst, elektrifisering av transport og industri, samt økt digitalisering og bruk av ny teknologi. Kommunen blir utfordret på arealer til energiformål, særlig til etablering av solcelleanlegg. Dette skaper behov for en mer helhetlig vurdering av arealer til

lokal energiproduksjon. Gardermoregionen og Akershus Energi har nylig inngått et samarbeid for å utvikle bærekraftige og lokale energiløsninger, og Ullensaker kommune er en sentral aktør i samarbeidet. Gjennom en helhetlig tilnærming i kommuneplanens arealdel ønsker Ullensaker å sikre at innovasjon og verdiskapning, knyttet til lokal energiproduksjon, støtter opp under nasjonale og lokale klima- og miljømål.

## Masseforvaltning

Utvikling og byggeaktivitet i regionen fører til et økende behov for håndtering av overskuddsmasser. I kommunen er to mottak nylig avsluttet, og to nye er under regulering. I ny arealdel vil det bli vurdert om det er behov for ytterligere arealer og føringer for gjenbruk, sortering eller mottak av masser, for å sikre en forutsigbar og lovlig håndtering av overskuddsmasser. Dette for å ivareta viktige naturhensyn og unngå irreversible naturtap og store landskapsendringer i områder med høy økologisk verdi.

En regional tilnærming er nødvendig for å sikre helhetlige løsninger, effektiv ressursutnyttelse og redusert miljøbelastning – særlig ved store infrastrukturprosjekter. Ullensaker bør derfor bidra aktivt i samarbeid med nabokommuner, regionale myndigheter og relevante aktører for å utvikle felles strategier og tiltak. I arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen skal forventninger og føringer for massehåndtering vurderes.

## Næring

For å sikre et mer sammensatt og fremtidsrettet arbeidsmarked, ønsker kommunen å legge til rette for en bredere næringsstruktur. Det innebærer blant annet tilrettelegging for flere produksjonsbedrifter, og flere høykompetanse-arbeidsplasser, inkludert etablering av universitet- og høyskoletilbud. Ved revideringen av kommuneplanens arealdel blir det viktig å vurdere hvordan arealbruken kan støtte opp under en slik utvikling. Regionbyen Jessheim og Gardermoen næringspark er sentrale satsingsområder i dette arbeidet, og vil fungere som motorer for innovasjon og kompetanseutvikling i regionen.

Samtidig skal kommunen stimulere til vekst innen opplevelsesnæringer, blant annet gjennom implementering av *Masterplan for reiseliv i Gardermoregionen 2035*, som vektlegger utvikling av attraktive opplevelser og helårsaktiviteter. Kommunen vil også legge til rette for kreative næringer. Slik vil kommunen bidra til et mer variert og robust arbeidsmarked, og styrke regionens posisjon som et attraktivt sted å bo, arbeide og besøke.

## Friluftsliv, grønnstruktur og naturområder

Den høye utbyggingstakten i Ullensaker har ført til økt press på friluftslivsområder, grønnstruktur og naturområder. Kommunens arealforvaltning skal sikre en balanse mellom vekst og vern.

Grønnstruktur har stor betydning for innbyggernes helse og livskvalitet, ved å gi tilgang til rekreasjonsområder, turveier og naturopplevelser. Sammenhengende grønnstruktur bidrar til å bevare biologisk mangfold ved å sikre leveområder og vandringskorridorer for planter og dyr. Det er viktig å styrke økosystemenes motstandskraft mot klimaendringer. En kunnskapsbasert og langsiktig arealforvaltning er avgjørende for å sikre gode nærmiljøer, styrke folkehelsen og bidra til en bærekraftig arealbruk i årene fremover.

I planprosessen vil det legges vekt på ny oppdatert kunnskap om naturområder og grønnstruktur. Friluftslivskartleggingen som ligger til grunn for dagens planverk er delvis utdatert, og det må vurderes om det er behov for oppdatering. Kommunen er godt i gang med å kartlegge naturtyper

etter Miljødirektoratets instruks. Dette gir en oversikt over hvilke naturverdier som finnes i Ullensaker, og hvor de er.

## Vannmiljø

Ullensaker kommune vil i rulleringen av kommuneplanens arealdel ha et større fokus på sammenhengen mellom arealbruk og vannmiljø, med utgangspunkt i *Hovedplan for vann, avløp og vannmiljø 2025-2070*. Rundt 90 % av innsjø- og elveforekomstene i kommunen oppnår i dag ikke miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen, noe som innebærer et betydelig behov for tiltak. Kommunen har også store grunnvannsføremster som må forvaltes forsvarlig og med et langsiktig perspektiv.

Arealplanleggingen har stor betydning for vannmiljøet, særlig i områder med utbyggingspress, landbruksaktivitet og avløpsutfordringer. Det er derfor viktig at kommuneplanens arealdel tydeliggjør hvordan hensyn til vannmiljø og miljømål skal ivaretas. Gjennom en helhetlig tilnærming kan kommunen bidra til å forbedre miljøtilstanden i vannet og sikre god vannkvalitet for natur, samfunn og fremtidige generasjoner.

## Kulturmiljøer og -landskap

Som del av rulleringen av kommuneplanens arealdel skal Ullensaker kommune revidere planens bestemmelser og kartgrunnlag knyttet til kulturmiljøer og landskap. Dette arbeidet bygger på oppdatert kunnskap fra den nylig vedtatte kulturmiljøplanen, og inkluderer vurdering av flere større kulturlandskap, herunder et KULA-område (kulturlandskap av nasjonal interesse).

Kulturmiljøer er viktige bærere av lokalhistorie og identitet, og spiller en sentral rolle i attraktiv stedsutvikling og opplevelsen av tilhørighet. Gjennom planarbeidet skal kommunen sikre at verdifulle kulturmiljøer får nødvendig vern og omtanke i videre utvikling.

## Transportløsninger for fremtiden

Ullensaker kommune har en sentral rolle i den nasjonale og regionale transportinfrastrukturen, med E6, E16, Hovedbanen og Gardermobanen som viktige ferdsselsårer gjennom kommunen. I tillegg har Ullensaker en unik posisjon til å påvirke utviklingen av fremtidens transportsystemer, som vertskommune for Oslo lufthavn, og med Gardermoen næringspark som et nasjonalt logistikknutepunkt.

Kommunens viktigste prioritet innen samferdsel er å bidra til etablering av dobbeltspor på Hovedbanen, for å øke kapasiteten for både gods- og persontrafikk. Dette er avgjørende for å sikre fremtidig mobilitet, redusere belastningen på veinettet og styrke jernbanens rolle som bærekraftig transportløsning.

I gjeldende arealdel er det avsatt et stort område for en framtidig godsterminal nord for Hauerseier stasjon. Ved denne rulleringen må det vurderes om arealet er tilstrekkelig for fremtidens behov, eller om det bør settes av arealer også sør for stasjonen ved Barntjernmoen. Dette handler også om arealer til omlastning og forflytning av gods mellom Gardermoen næringspark og Hovedbanen.

Gjennom rulleringen av kommuneplanens arealdel vil Ullensaker vurdere hvordan planverket kan støtte opp under en mer bærekraftig og effektiv bylogistikk og mobilitet. Dette innebærer blant annet samordnet areal- og transportplanlegging, arealbehov for autonome kjøretøy, ladeinfrastruktur, parkering, osv.

De viktige samferdselsårene, og den store mengden mennesker og varer som beveger seg i kommunen, tydeliggjør kommunens beredskapsansvar. Dette stiller krav til hvordan kommunen planlegger for fremtiden. Det må sikres trygg, robust og effektiv infrastruktur. Samtidig er det viktig å utvikle et transportsystem som både møter lokale behov og bidrar til nasjonale mål om utslippsreduksjon. For å lykkes er det avgjørende med tett samarbeid med regionale og statlige aktører som Bane NOR, Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune og Avinor.

## Planvask og arealregnskap

Kommunen har store arealreserver i gjeldende arealdel av kommuneplanen, både når det gjelder bolig- og næringsformål. Dette innebærer at det er flere områder avsatt til utbyggingsformål, som i dag ikke er bebygde. På bakgrunn av nye nasjonale føringer, er det nødvendig å vurdere disse arealene på nytt. Som en del av planarbeidet vil det derfor gjennomføres en systematisk kartlegging av alle ubebygde arealer for å identifisere områder som kan tilbakeføres til LNFR-formål. Dette kalles planvask.

Kommunen skal ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel, også starte arbeidet med et mer utfyllende arealregnskap. Dette er et verktøy som gjør det mulig å få et mer helhetlig bilde av arealbruken i kommunen. Med en slik oversikt kan kommunen vurdere utbyggingspotensialet, identifisere verdifulle naturtyper og gjøre mer informerte valg om arealdisponering. Et arealregnskap vil gi kommunen et bedre grunnlag for å vurdere om behovet for ny utbygging kan dekkes gjennom fortetting, transformasjon eller gjenbruk av eksisterende arealer.

Det pågår også et arbeid med kartlegging av forringet natur i Ullensaker. Dette er et regionalt samarbeid med Akershus fylkeskommune, Norsk institutt for naturforskning (NINA) og flere andre kommuner. Kunnskap fra dette arbeidet vil bli brukt aktivt i arbeidet med ny arealdel, for å styrke naturverdiene lokalt.

Kommunen vil ha et bevisst forhold til hvordan ny utbygging kan skje på en måte som ivaretar både naturverdier og behovet for vekst og utvikling. Ullensaker skal legge til rette for næringsliv, arbeidsplasser og boliger, samtidig som arealbruken skjer på en bærekraftig og lokalt tilpasset måte. Arealdisponering skal vurderes helhetlig, basert på lokale forhold, infrastruktur, samfunnssikkerhet, beredskap og langsiktig verdiskaping. Kommunen skal sikre nødvendig fleksibilitet i arealpolitikken, slik at både fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder kan benyttes der dette er hensiktsmessig.

Planarbeidet skal ikke styres av enkeltstående prinsipper, men baseres på helhetlige vurderinger av arealbrukens konsekvenser for samfunn, miljø, næringsutvikling og innbyggernes behov.

## Regionalt samarbeid

Et styrket regionalt samarbeid er avgjørende for å møte framtidige behov på en mer bærekraftig og effektiv måte. Ved revideringen av kommuneplanens arealdel ønsker kommunen å utforske mulighetsrommet som ligger i et tettere regionalt samarbeid. Ved å tenke nytt om hvordan tjenester kan utvikles og benyttes på tvers av kommunegrenser, åpnes det for løsninger som gir både faglige og økonomiske gevinster. Dette gjelder særlig innen sosial- og teknisk infrastruktur som helse- og omsorgstjenester, men det finnes også muligheter innenfor vann, avløp, idrett, kultur og i oppvekstsektoren. Slike samarbeidsmodeller kan redusere areal- og investeringsbehovet for den enkelte kommune og bidra til økt økonomisk handlingsrom. Ved å se regionen som en helhet, kan det utvikles fremtidsrettede løsninger som gagnar både innbyggere og de kommunale tjenestene.

## Evaluering av gjeldende arealdel

Ullensaker kommune skal, som en del av arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen, gjennomføre en evaluering av gjeldende arealdel. Hensikten er å vurdere hvordan planen har fungert som styringsverktøy, og om den gir tilstrekkelig forutsigbarhet og tydelige føringer for å sikre en effektiv regulerings- og byggesaksprosess. Det er særlig aktuelt å se nærmere på bestemmelser og retningslinjer, og vurdere om disse kan forenkles og tydeliggjøres, slik at de tilpasses plannivået.

I tidligere plan har enkelte bestemmelser vært svært beskrivende og detaljstyrende. Ved denne rulleringen ønsker kommunen å sikre tydelighet og større fleksibilitet. Samtidig er det viktig at temaer som krever en helhetlig forståelse, fortsatt skal avklares på overordnet nivå. Målet er å utarbeide en arealplan med bred politisk forankring, som legger grunnlag for effektive plan- og byggesaksprosesser.

Plankartet skal oppdateres for å gjenspeile dagens faktiske arealbruk. Det skal også gjennomføres en overordnet planvask, der ubebygde arealer som tidligere er avsatt til utbygging vurderes tilbakeført til LNFR (landbruk, natur og friluftsområder, samt reindrift). Kommunen vil i denne sammenheng vurdere boligreserven som ligger i gjeldende arealdel.

Det skal også vurderes hvordan arealdelen bedre kan samsvare med kommunens økonomiske rammer, og hvilke planmessige føringer som er nødvendige for en mer styrt utvikling. Et viktig prinsipp i dette arbeidet er å ferdigstille prioriterte vekstområder før nye arealer som medfører ytterligere investeringer åpnes for utbygging. I tillegg vil kommunen ha et bevisst forhold til bruk av utbyggingsavtaler, som et virkemiddel for å sikre helhetlige og gjennomførbare planer.



Vei mellom Kløfta og Jessheim. Foto: Ullensaker kommune

## Gjennomgang og vurdering av eldre planer

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, står det at kommunene skal gjennomføre en såkalt planvask ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dette innebærer en systematisk gjennomgang av gamle arealplaner. Hensikten med dette er å sikre at planverket er oppdatert og i tråd med dagens krav og samfunnsutfordringer.

Som del av rulleringen av kommuneplanens arealdel ønsker Ullensaker kommune å vurdere oppheving av noen eldre planer. Flere av de gjeldende planene er utarbeidet under forutsetninger som ikke lenger er relevante, og kan være til hinder for en helhetlig og oppdatert arealbruk. Planvask vil bidra til å rydde i planporteføljen, sikre bedre sammenheng mellom overordnet planlegging og detaljregulering, og gi mer forutsigbarhet for både utbyggere og innbyggere.

Plantype/ navn	Vurdering
<b>Kommunedelplan for Kløfta</b>	Kommunedelplanen for Kløfta ble vedtatt i 2012 og har siden vært et viktig styringsverktøy for utviklingen av tettstedet. Planen ble vedtatt for 13 år siden og er delvis overstyr av gjeldende arealdel. Kløfta har hatt høy vekst de siste årene, og det er forventet at tettstedet vil vokse mer i årene som kommer. Dette skaper behov for en mer oppdatert plan som ivaretar dagens og fremtidens utfordringer. I arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen, vil det vurderes om kommunedelplanen for Kløfta skal oppheves, og at arealutviklingen inngår i kommuneplanens arealdel, eller om det bør utarbeides en ny kommunedelplan for Kløfta.
<b>Kommunedelplan for Nordkisa</b>	Kommunedelplanen for Nordkisa har i stor grad fått realisert sitt utbyggingspotensial, og området har utviklet seg i tråd med tidligere planforutsetninger. Ullensaker kommune vurderer derfor å oppheve planen som del av rulleringen av kommuneplanens arealdel. Det er ikke ønskelig med stor vekst i Nordkisa utover det som kan avklares og styres gjennom kommuneplanen. Oppheving av planen vil bidra til en mer effektiv planstruktur, redusere planporteføljen og sikre at videre utvikling skjer i tråd med nye føringer.
<b>Kommunedelplan for Borgen</b>	Kommunedelplanen for Borgen har fått realisert sitt utbyggingspotensial, og området har utviklet seg i henhold til tidligere målsettinger. Det er ikke ønskelig med ytterligere vekst i Borgen utover det som kan håndteres gjennom kommuneplanens arealdel. Ullensaker kommune vurderer derfor å oppheve planen for å forenkle planverket og sikre at fremtidig utvikling skjer innenfor rammene av en helhetlig og oppdatert kommuneplan.
<b>Reguleringsplaner</b>	I forbindelse med vurderingen av alle ubebygde arealer i kommunen vil det være naturlig å vurdere å oppheve enkelte reguleringsplaner. Denne kartleggingen er ikke gjennomført, men alle reguleringsplaner i ubebygde områder vil vurderes.  I tillegg vil kommunen starte en «planvask» der utdaterte, realiserte, eller gamle planer vurderes opphevet. Dette er et omfattende arbeid som vil pågå parallelt med arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen.

## Kunnskap og utredningsarbeid

I planprosessen vil det være nødvendig å innhente ny kunnskap og gjennomføre faglige utredninger knyttet til ulike temaer. Utredningene skal bidra til å styrke kunnskapsgrunnet for planarbeidet og sikre at kommuneplanens arealdel bygger på oppdatert informasjon og vurderinger i tråd med nasjonale og regionale føringer.

TEMA	UTREDNINGSBEHOV	BESKRIVELSE
<b>Boligbehov</b>	Kartlegge boligreserver og boligbehov	Vurdere boligbehov og boligtypologi basert på dagens situasjon og fremtidig ønsket vekst. Dette vil sees i sammenheng med befolkningssammensetning og kommunens mål og satsningsområder.
<b>De kommunale tjenestenes arealbehov</b>	Kartlegge arealbehov for kommunens tjenester (pågående arbeid i sektorene)  Kartfeste bygninger knyttet til kommunens infrastruktur	Dette må sees i sammenheng med muligheter som finnes i et bredere regionalt samarbeid.  Vurdere og sikre areal til bygninger i tilknytning til kommunens tekniske infrastruktur.
<b>Forsvaret</b>	Kartlegge forsvarets arealbehov	Dialog med forsvaret om arealbehov, og vurdere arealformål i plankartet.
<b>Beredskap</b>	Oversikt over infrastrukturen knyttet til beredskap  Utrede behov for tilfluktsrom	Vurdere infrastrukturen i et beredskapsperspektiv. Få helhetlig oversikt over samferdselsstrukturen (vei og bane) og vurdere behov for nye krysningspunkter og tilknytninger. Vurdere lokalisering og kapasitet i eksisterende tilfluktsrom og vurdere behovet for nye.
<b>Jordvern og matsikkerhet</b>	Evaluering av landbruksstrategi  Oppdatering av arealressurskart  Oppdatere kart over dyrkbare arealer	Vurdering av bestemmelser knyttet til jordvern og matberedskap og vurdere ubebygde arealer for tilbakeføring til LNFR.
<b>Klimatilpasning</b>	Oversikt over fare- og aktsomhetsområder knyttet til flom og skred i hele kommunen  Overvannsanalyse av tettstedene i kommunen	Se overvannsutfordringer i sammenheng med fare- og aktsomhetsområder for flom og skred. Vurdere tiltak som må sikres i arealdelen, og som bygger opp under kommunens satsningsområder.

<b>Energi</b>	Utrede behov for lokal energiproduksjon	Vurdere behov for arealer til lokal energiproduksjon i dialog med Gardermoregionen og Akershus energi.
<b>Masseforvaltning</b>	Kartlegge arealer som benyttes til massehåndtering	Vurdere arealbehov og eventuelle bestemmelser knyttet til håndtering av masser, for gjenbruk, sortering og deponi. Sees i sammenheng med pågående arbeid med regional plan for areal og mobilitet.
<b>Natur</b>	Naturtypekartlegging  Kartlegging av forringet natur	Pågående arbeid, gjennomføres av eksterne konsulenter (Klimasatsmidler) og av NINA- Norsk institutt for naturforskning.  Kartleggingen vil kunne gi grunnlag for hvilke vilkår og hensyn som tillegges aktuelle arealer.
<b>Gods og jernbane</b>	Utrede behov og kapasitet for håndtering av gods på jernbane	Vurdere utvidelse av arealer til godsterminal ved Hauerseier og arealer for omlasting og forflytning av gods mellom GNP og Hovedbanen.
<b>Bylogistikk</b>	Samle kunnskap fra gjennomførte utredninger	Vurdere behov for arealer til bylogistikkfunksjoner, inkl. arealer til lading, omlastning, levering av varer, tjenester og parkering.
<b>Arealbruk</b>	Planvask	Vurdere ubebygde arealer som er avsatt til utbyggingsformål på nytt, samt starte arbeidet med et mer utfyllende arealregnskap.
<b>Konsekvensutredning (KU)</b>	Kommuneplanens arealdel omfattes av krav til konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2	Formålet er å sikre at kommunen har et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å vurdere hvilke virkninger planlagte arealformål og tiltak kan ha for miljø, naturmangfold, klima, samfunn og folkehelse. Utredningen skal bidra til å identifisere og belyse mulige konflikter.
<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)</b>	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3	Identifisere og vurdere risiko knyttet til naturfarer, klimaendringer, tekniske anlegg og annen sårbarhet som kan ha betydning for arealbruken. Analysen skal danne grunnlag for å unngå utbygging i områder med uakseptabel risiko, og sikre at nødvendige hensyn til samfunnssikkerhet blir ivare tatt i planleggingen.



Barnehender. Foto: Elevrådet ved Åreppen skole.

## Medvirkning

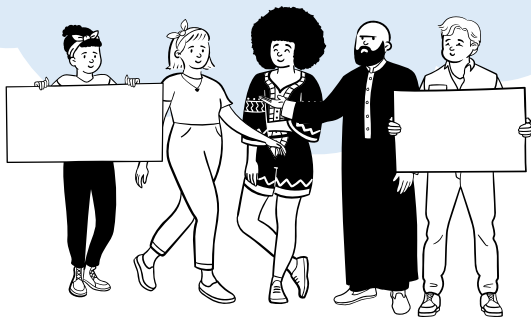
Medvirkning er en sentral del av planprosessen. Det er avgjørende for å sikre at kommuneplanens arealdel blir godt forankret, og reflekterer samfunnets behov og verdier. Ullensaker kommune vil legge til rette for inkluderende medvirkning på ulike måter. Det vil blant annet arrangeres åpne informasjons- og dialogmøter som gir innbyggere og andre mulighet til å komme med innspill, stille spørsmål og delta i diskusjoner om kommunens utvikling. Kommunen vil ha spesielt fokus på å sikre medvirkning fra barn og unge og andre grupper som ikke er i stand til å delta direkte. Dette styrker den demokratiske forankringen og gir rom for lokal kunnskap og engasjement.

Kommunens nettside og sosiale medier vil brukes aktivt for å informere om planprosessen, dele dokumenter og invitere til medvirkning.

### Innbyggere

For å sikre god medvirkning i arbeidet med kommuneplanen vil kommunen invitere innbyggere til å delta i prosessen, og komme med innspill til hvordan kommunen skal utvikle seg fremover.

Kommune vil også dele informasjon om planprosessen.



### Nabokommuner

Regionalt samarbeid er viktig i areal- og samfunnsutviklingen. Kommunen vil derfor ha dialog med nabokommuner om mulige felles prosjekter, for å sikre regional samordning, faglig kvalitet og helhetlig utvikling.

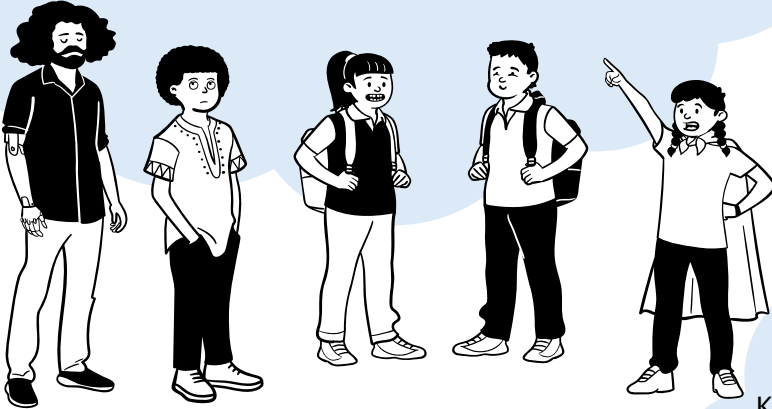
### Offentlige myndigheter

Kommunen vil ha dialog med statlige og regionale myndigheter gjennom planprosessen.



## Barn og unge

Barn og unge har rett til å bli hørt i saker som angår dem. Kommunen vil sikre at barn og unge får medvirke i planarbeidet, blant annet gjennom god dialog med Ullensaker ungdomsråd. Dette gir verdifulle innspill om hvordan arealutviklingen påvirker deres hverdag og oppvekstmiljø.



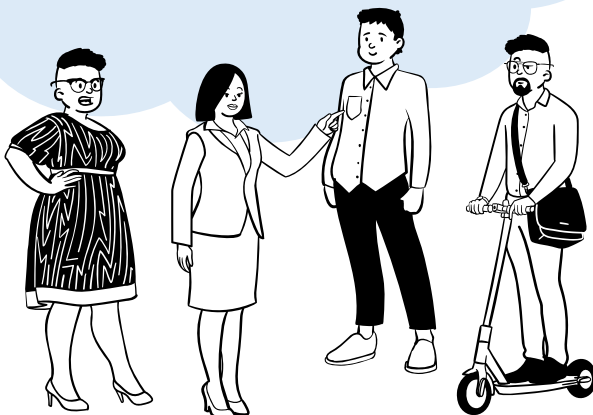
## Råd og utvalg

Kommunens råd og utvalg vil få mulighet til å komme med innspill i planprosessen. Disse rådene representerer viktige perspektiver og bidrar til å sikre at planen ivaretar ulike behov og livssituasjoner, også fra grupper som ikke er i stand til å delta direkte selv.



## Næringslivet

Kommunen ønsker et mer variert arbeidsmarked. I planprosessen vil det derfor legges til rette for innspill fra næringslivet i Ullensaker.



## Høring og offentlig ettersyn

Når kommunen varsler oppstart av arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen, og legger forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn, gis det anledning til å komme med innspill til arbeidet.

### *Hva ønsker kommunen innspill på?*

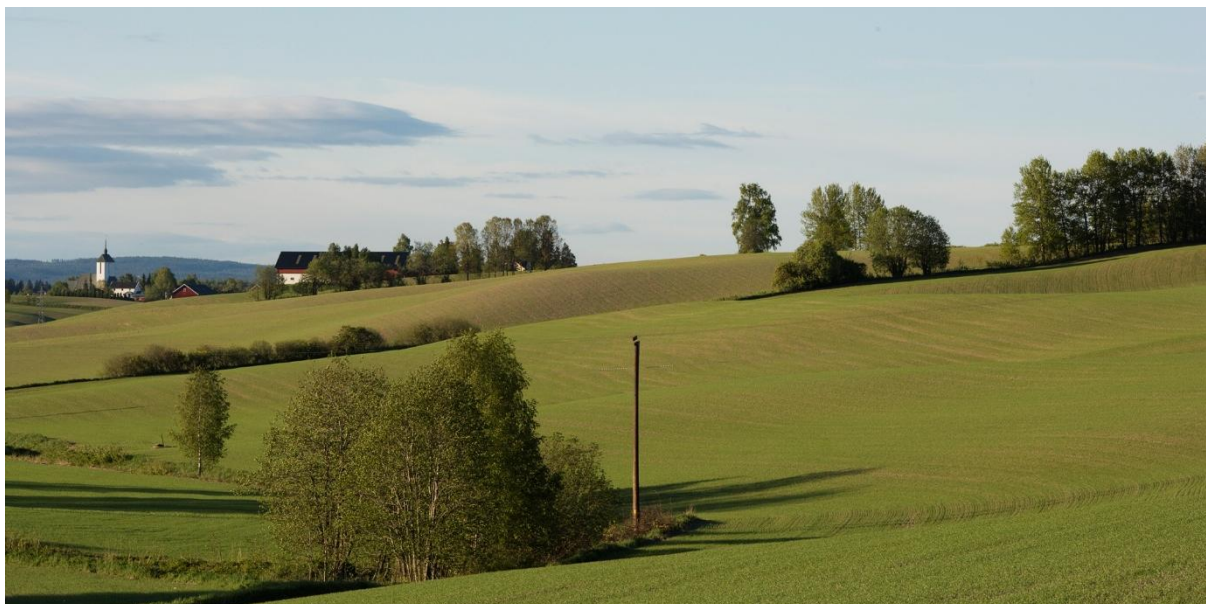
**Planprogram:** Kommunen ønsker tilbakemelding på om plantemaene er dekkende, for å styrke planens kvalitet og relevans.

**Transformasjon av arealer:** Forslag til hvordan eksisterende bebygde arealer kan brukes smartere, eventuelt utnyttes med andre arealformål enn i dag. Det kan også inkludere tilbakeføring av ubebygde arealer som ikke lenger er aktuelle for utbygging.

**Grønnstruktur og friluftsliv:** Forslag til forbedring eller sikring av grønnstruktur, naturområder og viktige friluftsområder, samt innspill til hvilke områder som bør prioriteres til rekreasjon og friluftsliv. Forslag til områder som bør vurderes for vern, basert på lokale natur- eller landskapsverdier.

**Næringsutvikling:** Forslag til hvordan kommunen kan legge til rette for en mer variert næringsstruktur, med særlig fokus på høykompetansearbeidsplasser og opplevelses-basert næring.

**Samferdsel og mobilitet:** Innspill til fysiske tiltak som kan fremme miljøvennlig transport av varer, tjenester og personer, og redusere behovet for bilkjøring. Bilkjøring skal fremdeles være mulig, men det må bli lettere å velge andre alternativer som å gå/ sykle eller ta kollektiv.



*Grønne jorder mot Hovin kirke. Foto: Emil Kjos Sollie og fotogruppa.*

## Arealinnspill

Kommunen åpner for å sende inn arealinnspill når planprogrammet ligger ute til offentlig ettersyn.

Ved denne rulleringen av kommuneplanens arealdel er det et svært begrenset behov for nye arealer. I gjeldende arealdel er det satt av store arealer med bolig og næringsformål som kan dekke behovet flere tiår fremover. Den nylig vedtatte byplanen for Jessheim dekker alene kommunens boligbehov frem mot 2070.

Alle innspill om endret arealformål, blir vurdert samlet. Arealinnspillene vil bli vurdert opp mot kommunens behov, målsettinger og strategier for arealutvikling, i tillegg til nasjonale og regionale føringer. Det gis ikke individuell tilbakemelding på vurderingen av hvert enkelt innspill, men alle innspill blir kommentert i saker som blir lagt fram for Formannskapet og Kommunestyret.

Arealinnspill som sendes inn til kommunen må inneholde følgende:

- Informasjon om avsender (navn, telefonnummer og e-postadresse)
- Informasjon om arealet:
  - Stedsnavn/adresse
  - Grunneier(e)
  - Alle berørte gårds- og bruksnummer
  - Arealets størrelse (dekar/ m2)
- Kartutsnitt som viser arealet
- Hvilke arealformål og/eller hensynssoner har arealet i gjeldende kommuneplan?
- Hvilke arealformål og/eller hensynssoner er ønskelig?
- Hvordan bidrar innspillet til å bygge opp under kommunens arealstrategi (se vedlegg 1)?
- Beskriv eventuelle viktige hensyn og verdier i området som berøres, for eksempel natur, kulturmiljø/ kulturminne, dyrka mark, myr, friluftsliv osv.
- Eventuelt andre opplysninger

Kommuneplanens arealdel omfatter hele Ullensaker kommune. For å finne ut hva et areal er avsatt til i gjeldende plan, kan du bruke [kommunens digitale kartportal](#). Klikk på «kartlag» og velg «arealplaner», skru på kartlaget «Kommuneplan».

For å lage kartutsnitt som viser arealet, kan man bruke kommunes kartportal til å markere området digitalt. Alternativt kan området tegnes inn manuelt på en utskrift.

## Fremdriftsplan og prosess

Framdriftsplanen for arbeidet med ny arealdel av kommuneplanen er inndelt i tre faser: *Fase 1 - Planprogram, Fase 2 - Utredningsfase og fase 3 - Utarbeidelse av planforslag og vedtak.* Gjennom hele prosessen er målet å sikre en transparent, kunnskapsbasert og inkluderende prosess, der innspill fra innbyggere og fagmiljøer bidrar til et godt beslutningsgrunnlag. Nedenfor gis det en forklaring av fasene, samt en beskrivelse av når og hvordan det er mulig å være med å påvirke de ulike fasene.

### Fase 1: Planprogrammet

Planprogrammet forklarer hva kommunen skal se nærmere på, hvilke temaer som er viktige, og hvordan kommunen skal jobbe med planen, samt medvirkning. Det er mulig å komme med innspill til planprogrammet når dette ligger ute til offentlig ettersyn. Dette gjelder både innspill til planprogrammet og konkrete arealinnsspill.

Planprogram	2025		2026				2027			2028			
Milepæler	K 3	K 4	K1	K2	K3	K4	K1	K 2	K 3	K4	K 1	K2	K 3
Varsel om oppstart	■												
Forslag til planprogram til politisk behandling	■												
Offentlig ettersyn	■												
Mulighet for å komme med arealinnsspill	■												
Behandle innspill	■												
Vedtak av planprogram i KST	■												

### Fase 2: Utredningsfase

I denne fasen ser kommunen på behov, muligheter og utfordringer, samt gjør en vurdering av konsekvenser og risiko innenfor planavgrensningen. I denne fasen vil kommunen gjennomføre ulike medvirkningsopplegg for å innhente kunnskap og innspill fra konkrete grupper/interessenter. Det legges også opp til åpne informasjonsmøter, med mulighet for å stille spørsmål.

Utredning	2025		2026				2027			2028			
Milepæler	K 3	K 4	K1	K2	K3	K4	K1	K 2	K 3	K4	K 1	K2	K 3
Behandle arealinnsspill	■												
Planvask	■												
Politisk sak om arealinnsspill	■												
Konsekvensutredning	■												
Risiko og sårbarhetsanalyse	■												
Annet utredningsarbeid	■												
Medvirkning	■												

## Fase 3: Utarbeidelse av planforslag og vedtak

I denne fasen jobber kommunen med å utarbeide et forslag til ny arealdel av kommuneplanen. Det vil si utarbeide planbestemmelser, planbeskrivelse og plankart, med tilhørende vedlegg. Når planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn, er det anledning til å komme med innspill til planen og utredningene som er gjennomført. Kommunen vil også invitere til åpent møte om planforslaget.

Planforslag	2025				2026				2027				2028			
	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3			
<b>Milepæler</b>																
<b>Utarbeide planforslag</b>			[Light blue bar]						[Light blue bar]							
<b>Planforslag til førstegangs behandling</b>						[Pink bar]										
<b>Høring og offentlig ettersyn</b>								[Light blue bar]								
<b>Bearbeide innspill</b>									[Light blue bar]							
<b>Vedtak av ny arealdel i KST</b>												[Pink bar]				

LOKALVALG

Fremdriftsplanen er foreløpig. Uforutsette forhold kan påvirke prosessen og fremdriften.





Foto: Stein Westengen